MODULO 4 · DOCUMENTO 13

GESTIONE DELL'OCCUPANTE

Diritti, procedure e tempi per ottenere il rilascio di un immobile occupato dopo l'aggiudicazione.

2-8 mesi	Custode	Art. 560
Tempo medio di liberazione	Chi gestisce il rilascio	C.p.c. — norma di riferimento

IN QUESTO DOCUMENTO

01 Tipi di occupazione e diritti
02 Il ruolo del custode giudiziario
03 La procedura di rilascio
04 L'occupante resistente
05 Costi della liberazione
06 Come gestire la relazione con l'occupante

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.

01

TIPI DI OCCUPAZIONE E DIRITTI

Non tutti gli occupanti hanno gli stessi diritti. La situazione cambia radicalmente a seconda del titolo con cui l'immobile è occupato.

■ ATTENZIONE
Esecutato (ex-proprietario)
Non ha più alcun diritto sull'immobile dopo il decreto di trasferimento. Il custode può procedere al rilascio coattivo con l'ausilio dell'ufficiale giudiziario.

■ ATTENZIONE
Familiari dell'esecutato
Stessa posizione dell'esecutato: nessun diritto autonomo. Il rilascio segue la stessa procedura.

■ ATTENZIONE
Conduttore con contratto ante-pignoramento
Ha diritto a restare fino alla scadenza naturale del contratto, se regolarmente registrato prima del pignoramento. Questo è il caso più complesso per l'acquirente.

■ ATTENZIONE
Conduttore con contratto post-pignoramento
Il contratto non è opponibile all'acquirente: il conduttore non ha diritto di rimanere. Il rilascio segue la procedura ordinaria.

■ ATTENZIONE
Occupante senza titolo (abusivo)
Nessun diritto. Procedura di rilascio più rapida tramite custode e ufficiale giudiziario.

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.

02-03

CUSTODE E PROCEDURA DI RILASCIO

Il ruolo del custode

Il custode giudiziario gestisce il rilascio dell'immobile. Dopo l'aggiudicazione e il pagamento del saldo, il custode notifica formalmente all'occupante l'ordine di rilascio, fissando una data.

La procedura passo per passo

1. Il giudice emette il decreto di trasferimento con l'ordine di rilascio
2. Il custode notifica l'ordine all'occupante fissando la data di rilascio
3. Se l'occupante sgombra volontariamente: il custode ti consegna le chiavi alla data fissata
4. Se l'occupante non sgombra: il custode richiede l'intervento dell'ufficiale giudiziario
5. L'ufficiale giudiziario fissa una nuova data per lo sgombero coattivo
6. Lo sgombero avviene con eventuale forza pubblica se necessario

04

L'OCCUPANTE RESISTENTE

Se l'occupante si rifiuta di liberare l'immobile nonostante l'ordine del tribunale, la procedura si allunga ma rimane nelle mani della giustizia. Non devi fare nulla da solo.

> ■ **ATTENZIONE**
> Non tentare mai di ottenere il rilascio dell'immobile con pressioni dirette sull'occupante. Qualsiasi azione diretta (cambiare le serrature, entrare senza autorizzazione, togliere utenze) è illegale e può costituire reato.

Tempi medi in base alla situazione:

SITUAZIONE	TEMPO MEDIO
Immobile libero	Immediato
Occupante collaborativo	1-2 mesi
Occupante resistente (esecutato)	3-6 mesi

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.

Occupante resistente con avvocato	6-12 mesi
Conduttore con contratto valido	Fino a scadenza contratto

05-06

COSTI E GESTIONE DELLA RELAZIONE

Costi della liberazione

→ **Sgombero volontario:** €0-500 (solo spese legali minime di notifica)

→ **Sgombero con ufficiale giudiziario:** €1.000-3.000 (diritti + eventuale facchinaggio)

→ **Sgombero con resistenza:** €3.000-8.000+ (avvocato, ufficiale, forza pubblica)

Come gestire la relazione con l'occupante

In molti casi, una relazione corretta e rispettosa con l'occupante accelera i tempi e riduce i costi. Alcune persone in queste situazioni stanno vivendo momenti difficili: un approccio umano, tramite il custode come intermediario, può fare la differenza.

→ Lascia sempre il custode come intermediario nelle comunicazioni formali

→ Se l'occupante propone uno slittamento di poche settimane, valutalo con il custode

→ Offri, tramite il custode, un piccolo rimborso spese per il trasloco: può accelerare la liberazione

→ Mantieni la documentazione di tutte le comunicazioni

> *"Un occupante che se ne va da solo in un mese vale migliaia di euro di risparmio rispetto a uno sgombero coattivo dopo sei mesi. Investire in una relazione rispettosa è spesso la scelta economicamente più razionale."*

© 2026 Elite Hybrid Protocol — Materiale riservato agli iscritti.